ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-07-16

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Osby Traktorn 10



Juli 2026

ValueringsInstitutet I Skåne AB

Adress	**Telefon**	**E-post**	**Org.nr.**
Geijersgatan 11 216 18 Limhamn	040-15 60 16	info@tengen.se	556778-0704

ValueringsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Osby Traktorn 10*
ADRESS	*Tufve Måns väg 30, 283 33 Osby*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson F-711-26-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Juli 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus i 1 plan med källare och nybyggnadsår 1967 beläget i Osby. Taxerad boarea 95 m² och biarea 121 m². Tomten utgörs av asfalterad uppfart, trädäck samt vildvuxna trädgårdsytor. Byggnaden är i normalt skick och standard utvändigt, invändigt varierar skicket något. På fastigheten finns även en friliggande garagebyggnad.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-06-25 utförd av Gustav Forsberg, utan lagfaren ägares närvaro.* *Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.* *Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.* *Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.*
TOMTBESKRIVNING	*Fastigheten omfattar 960 m².*
TOMTTYP	*Mellantomt med vildvuxna trädgårdsytor, asfalterad uppfart och trädäck.*
OMGIVNING	*Belägen i villaområde i Osby.*
VATTEN OCH AVLOPP	*Kommunalt vatten och kommunalt avlopp enligt taxeringsuppgifter.*

VärderingsInstitutet

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1 plan med källare, nybyggnadsår 1967.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Grundläggning: källargrund.
Grundmur: gjuten.
Fasad: tegel/trä.
Yttertak: betongpannor.
Fönster: treglasfönster.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: sannolikt med bergvärmepump (Nibe) till vattenburna radiatorer. Elburen golvvärme i badrum på entréplan. Elen var avstängd vid värderingstillfället. Osäkerhet föreligger kring hur länge huset stått så, då ingen ägare gått att nå.
Självdragsventilation.

AREOR

Taxerad boarea 95 m² och biarea 121 m².

Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Entrévåning: vardagsrum, två sovrum, badrum, hall och kök.
Källarvåning: allrum, rum, pannrum, flera förrådsutrymmen och badrum.

KÖK
Entrévåning: målat brädgolv och målade väggar. Utrustat med fläkt, diskmaskin (Electrolux) samt kyl och frys. Äldre standard och viss utrustning saknas exempelvis elspis. Renoveringsbehov föreligger.

BADRUM
Entrévåning: klinker på golv och kakel på väggar, utrustat med badkar, wc, tvättställ och elburen golvvärme. Normalt till modernt skick och standard.

Källarvåning: klinker på golv och kakel på väggar. Utrustat med wc och tvättställ, ingen dusch installerad vid värderingstillfället. Normalt till modernt skick och standard.

TVÄTTSTUGA
Källarvåning: belägen i pannrummet, med betonggolv och putsade väggar. Utrustad med tvättmaskin (Hoover). Normalt skick och standard.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	*Entrévåning: sovrum med laminatgolv och tapetserade väggar. Vardagsrum med parkettgolv och tapetserade väggar, utgång till trädäck. Hall med plast-/heltäckningsmatta på golv och vävtapet på väggar. Innertak med träpanel och gipsskivor. Källarvåning: allrum med plastmatta på golv och tapetserade väggar. Rum med laminat på golv och målade väggar. Övriga rum/förråd i källaren med betonggolv och putsade väggar. Överlag normalt skick och standard, visst moderniseringsbehov bedöms föreligga avseende ytskikt.*
TAXERINGSVÄRDE	*Taxeringsår 2024. Typkod 220, småhusenhet, bebyggd. Taxeringsvärde 927 000 kr, varav byggnadsvärde 680 000 kr och markvärde 247 000 kr.*
ÖVRIGA BYGGNADER	*Friliggande garage: sannolikt uppfört med platta på mark, stomme av lättbetong med putsad fasad och träpanel, yttertak av eternit. Manuell port. Normalt skick och standard.*
PLAN	*Stadsplan: Traktorn, Räfsan, Lien, ändring. Laga kraft 1963-06-05, akt 11-OSS-552/63. Genomförandetiden har utgått.* *Tomtindelning: Traktorn från 1964-07-09, akt 1163K-B218.*
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	*Inga noteringar i fastighetsutdraget.*
PANTBREV	*Totalt antal inteckningar: 12 stycken. Totalt belopp: 1 402 500 kr. Pantbrevsinnehavare okänt.*
EL & FÖRSÄKRING	*El sannolikt ansluten till allmänt nät, elen var avstängd vid värderingstillfället. Försäkring okänd. Fiberanslutning okänd.*
ÖVRIGT	*Energideklaration utförd 2022-01-14 av Anticimex AB. Energiklass B. Energiprestanda med primärenergital 57 kWh/m² och år.*

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var överlag normalt möblerat vid värderingstillfället.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostaden på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen syftar till att fastställa fastighetens marknadsvärde, det vill säga det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Som underlag för bedömningen har följande analysmetod tillämpats.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade fastigheter. Det värderade objektet ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Värderingsutlåtandet grundar sig på underlag från Metria Fastighetsdata för den aktuella fastigheten, informationen har kompletterats med uppgifter från kommunen, kartmaterial från Lantmäteriets tjänst MinKarta samt ortsprissystemen UCBV och Valueguard.

VärderingsInstitutet

OMDÖME

Friliggande småhus i 1 plan med källare och nybyggnadsår 1967 beläget i Osby. Taxerad boarea 95 m² och biarea 121 m². Tomten utgörs av asfalterad uppfart, trädäck samt vildvuxna trädgårdsytor. Uppvärmning sannolikt med bergvärmepump. På fastigheten finns även en friliggande garagebyggnad. Sammanfattningsvis bedöms objektet vara i normalt skick med visst underhålls- och renoveringsbehov, främst avseende kök, en del ytskikt samt badrum i källaren.

Utlistning har gjorts av sålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har följande jämförelsepriser studerats.

Prisintervall: 4 032 – 14 631 kr/m².
Genomsnitt: 8 767 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 500 – 1 525 tkr.
Genomsnitt: 1 002 tkr.
K/T: 1,10 (0,51 – 1,80).
Genomsnittlig boarea: 116 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten juli 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 200 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 1 000 000–1 400 000 kr.

2026-07-16



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

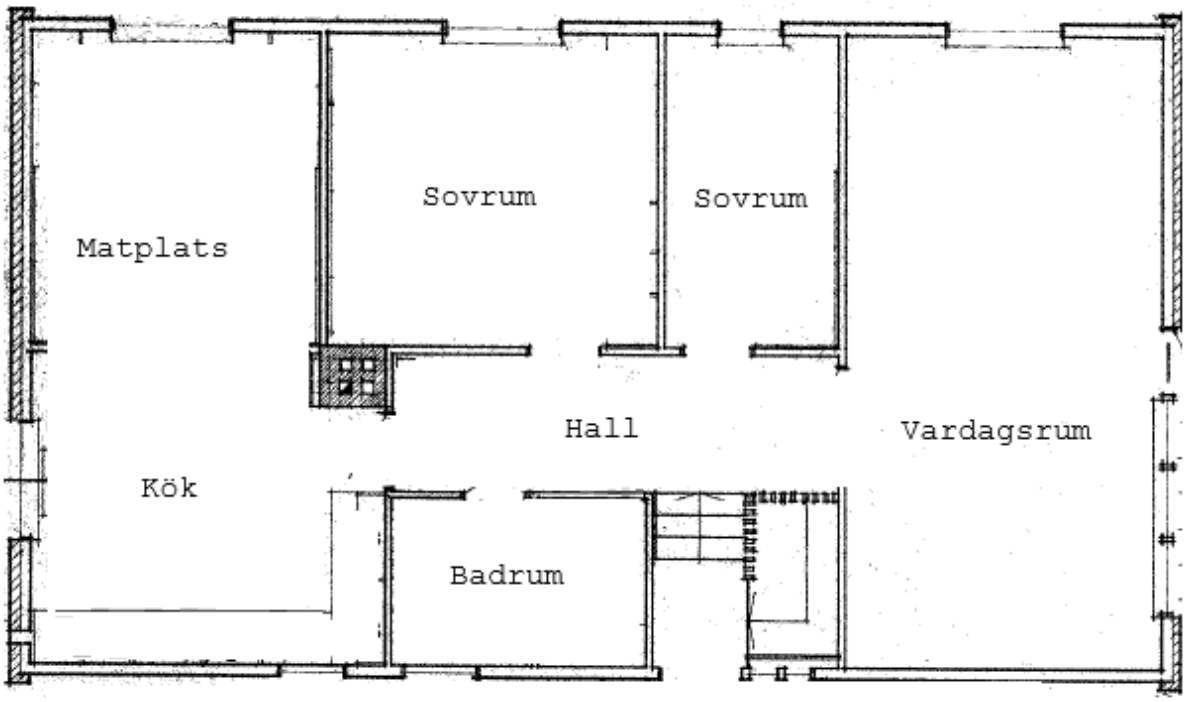
VärderingsInstitutet





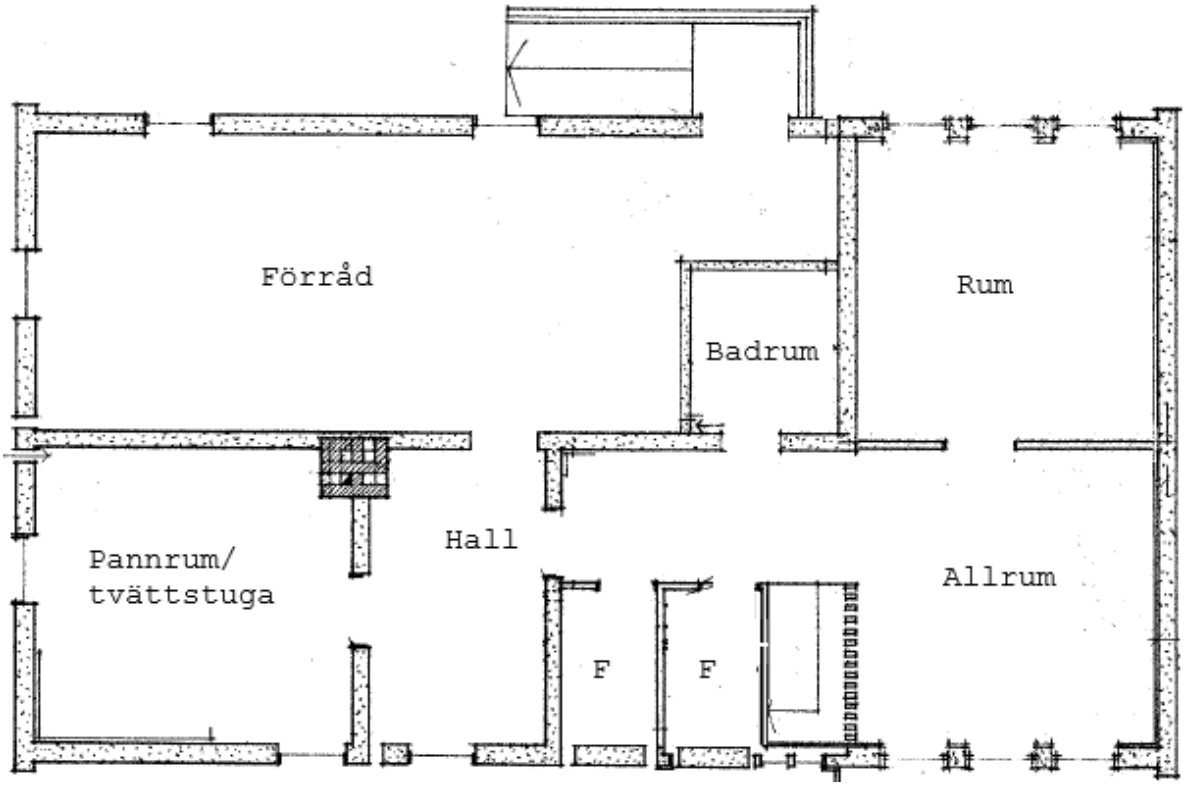



Entrévåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Osby Traktorn 10

UUID
909a6a60-1d3c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120697227

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1273

Distrikt
Osby

Distriktskod
101379

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-04-16

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-06-11

Adress

Adress

Tufve Måns Väg 30
283 33 Osby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel
1/2

Inskrivningsdag
2022-04-08

Akt
D-2022-00149415:1

Berört fång
D-2022-00149415:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2022-03-29
Köpeskilling: 1 650 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare

Andel
1/2

Inskrivningsdag
2022-04-08

Akt
D-2022-00149415:2

Berört fång
D-2022-00149415:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2022-03-29
Köpeskilling: 1 650 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 2026-04-15, 662 673 sek jämte ränta och kostnader, t 177-26

2026-04-15

D-2026-00138323:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 1 402 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	62 200 SEK	1967-02-22	67/837
2	190 000 SEK	1986-11-12	86/13626
3	62 800 SEK	1991-09-04	91/11516
4	34 000 SEK	2003-12-01	03/19071
5	127 000 SEK	2007-07-09	07/11511
6	194 000 SEK	2007-07-09	07/11512
7	96 000 SEK	2008-02-13	08/2567
8	30 000 SEK	2009-03-26	09/4819
9	134 000 SEK	2010-07-12	10/11036
10	47 500 SEK	2016-06-20	D-2016-00288215:1
11	62 500 SEK	2021-08-26	D-2021-00371796:2
12	362 500 SEK	2022-04-08	D-2022-00149415:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Traktorn,räfsan,lien,ändr	1963-06-05	11-OSS-552/63

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Traktorn	1964-07-09	1163K-B218

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
211309-3

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
927 000 SEK

därav byggnadsvärde
680 000 SEK

därav markvärde
247 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 2

Juridisk form
Fysisk person

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 3254263 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
247 000 SEK	1273001	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	960 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 3255263 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
680 000 SEK	Friliggande	28	95 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
121 kvm	115 kvm	1967	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1967	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1964-09-10	1163K-C939
Införd i tomtboken	1964-10-03	

Ursprung

Osby Osby 191:453

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6247374.2	437082.2

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

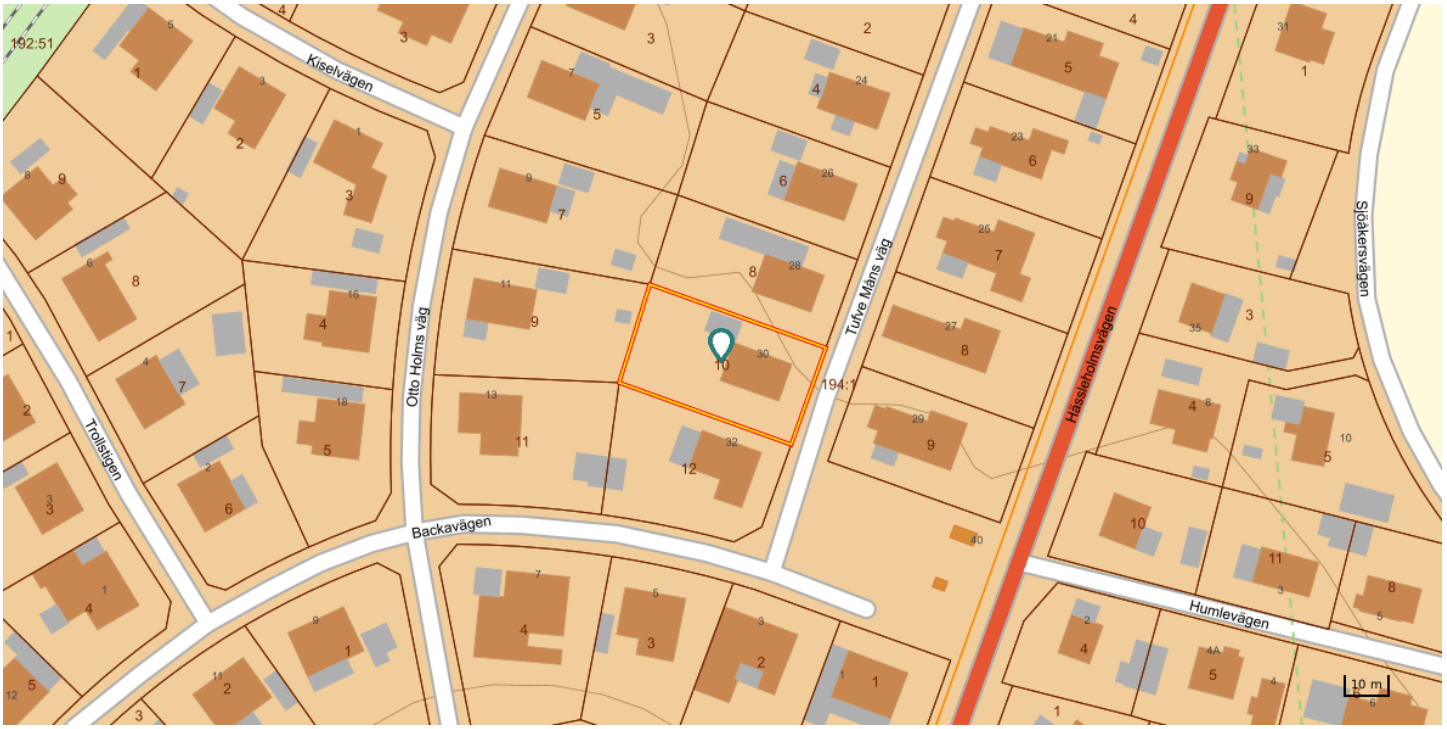
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	960 m^2	960 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Osby Traktorn:10	1991-09-25	1183-927
L-Osby Osby Köping Traktorn:10	1966-11-09	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige